PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Montréal

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2012

Table des matières

1 Marché de l'habitation en 2012-2013

2 Contexte économique en 2012-2013

2 Taux hypothécaires

2 Migration

2 Marché de la revente

4 Marché du neuf

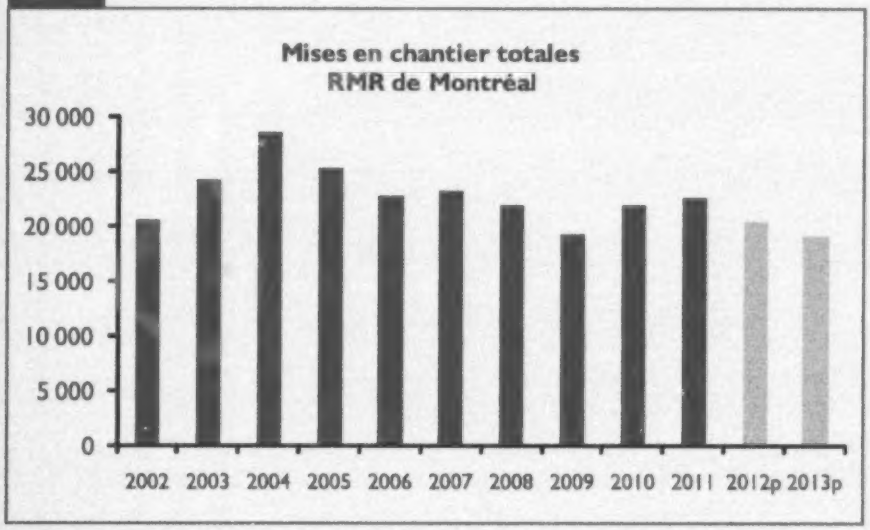
5 Marché locatif

6 Résumé des prévisions

Marché de l'habitation en 2012-2013[1]

Après avoir subi un effet de ressac en 2011, la demande sur le marché de la revente montréalais augmentera légèrement cette année, soutenue par le faible niveau des taux d'intérêt et la croissance modérée de l'emploi. Le volume de transactions MLS® s'établira donc à 42 400, une hausse de 5,0 % par rapport à l'an dernier. L'offre d'habitations existantes poursuivra son ascension et amènera les conditions du marché de la revente de plus en plus près de l'équilibre. L'activité sur le marché du neuf connaîtra quant à elle une baisse. La détente sur le marché de la revente sera le principal facteur qui limitera la demande d'habitations neuves. Au total, les mises en chantier se

Figure 1



Source : SCHL

[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 27 avril 2012.

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

chiffreront à 20 500 unités, soit 9,8 % de moins qu'en 2011.

En 2013, le nombre de transactions sur le marché de la revente progressera, mais plus lentement, étant donné la hausse modérée des taux d'intérêt qui est prévue et la faible croissance de l'emploi. Les transactions se chiffreront à 43 200, soit 1,9 % de plus que cette année. Le marché s'installera dans la zone d'équilibre vers la fin de l'année prochaine. Ainsi, la construction résidentielle continuera de ralentir en 2013, et ce, dans tous les segments de marché. Au final, les mises en chantier d'habitations diminueront de 6,8 %, pour se chiffrer à 19 100 unités.

Contexte économique en 2012-2013

Au Québec, la croissance économique sera modérée en 2012 et en 2013, tout comme elle l'a été en 2011. La force du dollar canadien par rapport à la devise américaine et la situation économique des principaux partenaires commerciaux du Québec continueront de limiter la croissance des exportations. Cependant, en dépit d'un contexte d'incertitude économique et financière, la demande intérieure et les investissements privés resteront soutenus. Au final, le PIB croîtra de 1,5 % en 2012 et de 2,0 % en 2013.

L'environnement économique qui a fait ralentir le marché de l'emploi montréalais l'an dernier se maintiendra donc cette année. La faiblesse relative des secteurs de la finance et de la fabrication limiteront la croissance de l'emploi à 0,2 % cette année. Une certaine reprise est cependant prévue pour l'an prochain (1,1 %). Malgré cette faible progression de l'emploi dans la RMR de Montréal, la croissance de la population active fera monter le taux de chômage à environ 9 % cette année et l'an prochain.

Taux hypothécaires

Pour établir ses prévisions concernant les taux d'intérêt, la SCHL utilise des renseignements de nature publique et tient compte du consensus qui se dégage des principaux prévisionnistes canadiens. D'après leurs prévisions, même si l'incertitude est considérable, les taux d'intérêt ne devraient pas monter avant au moins la fin de 2012 et ils resteront bas en regard du passé, ce qui favorisera le marché canadien de l'habitation.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés augmenteront vers la fin de 2012. Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,1 et 3,6 % et celui des prêts de cinq ans, entre 5,0 et 5,4 %. L'an prochain, le taux affiché des prêts de un an progressera en même temps que les taux d'intérêt, pour se situer dans une fourchette allant de 3,5 à 4,1 %, et celui des prêts de cinq ans variera entre 5,1 et 5,6 %, selon les prévisions.

Migration

Selon les volumes planifiés d'immigration du gouvernement du Québec, la province devrait accueillir un peu plus de 50 000 immigrants en 2012 ainsi qu'en 2013. Comme la région de Montréal en accueille la vaste majorité, un nombre important d'immigrants viendront s'y installer cette année et l'an prochain. De plus, un grand nombre de résidents non permanents, majoritairement des travailleurs et des étudiants étrangers[2] continueront de venir habiter dans la métropole. Ces facteurs soutiendront à court et à moyen terme la demande sur le marché locatif, puisque les immigrants internationaux tendent à opter pour la location d'un logement à leur arrivée. Cette migration internationale permettra au solde migratoire de la région métropolitaine de se maintenir à un niveau historiquement élevé et stable, malgré une migration de la population active montréalaise vers les autres provinces canadiennes et les autres régions du Québec. Le solde migratoire se chiffrera à 30 900 en 2012 et à 31 900 en 2013.

Marché de la revente

Après avoir été caractérisée par des fluctuations ces dernières années, l'activité sur le marché de la revente progressera légèrement en 2012. En effet, à cause du rebond de l'activité économique et des hausses attendues (mais non concrétisées) des taux hypothécaires en 2010, une partie des acheteurs avaient devancé leur achat et comblé leurs besoins en matière d'habitation. Ce phénomène s'est traduit par un effet de ressac en 2011, et le volume de transactions MLS® a reculé de 4,5 % par rapport à 2010. Néanmoins, au troisième trimestre de 2011, la demande a entamé une tendance à la hausse sur le marché de la revente. En 2012, le marché de la revente poursuivra sur sa lancée. Cette hausse sera davantage le fait de la croissance importante du parc résidentiel dans les dernières années, puisque la demande sera relativement stable, étant donné l'évolution attendue des taux hypothécaires en

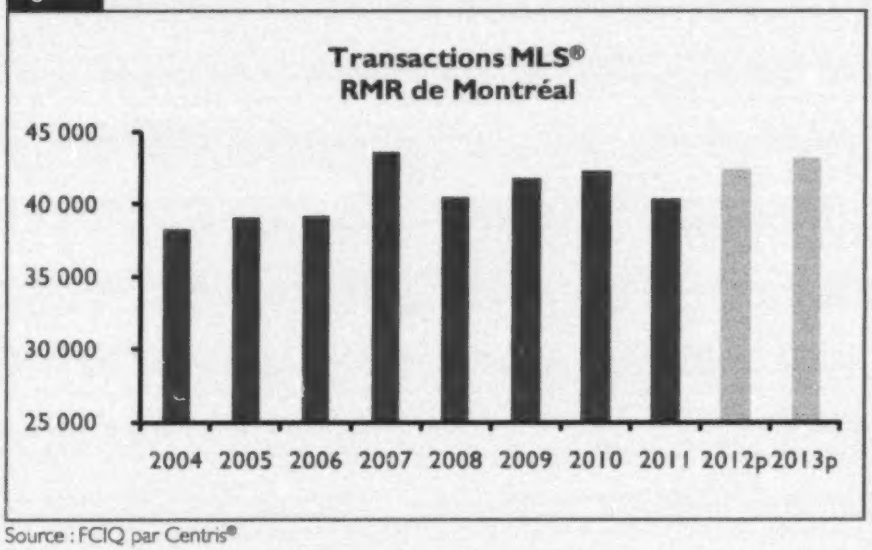
[2] ST-AMOUR, Martine. « Un portrait des résidents temporaires au Québec de 2000 à 2010 », Données sociodémographiques en bref, Institut de la statistique du Québec, vol. 16, no 2, février 2012.

2012. Au total, 42 400 ventes seront enregistrées sur le réseau MLS® cette année, ce qui correspond à une hausse de 5,0 %.

En 2012, l'offre d'habitations existantes poursuivra l'expansion entamée en 2011. Les inscriptions courantes s'approcheront d'une moyenne de 27 000 cette année, en hausse de 8,0 % par rapport à 2011. Cet accroissement est essentiellement attribuable aux nouvelles inscriptions, dont la croissance compensera le regain du côté des transactions. Le faible niveau des taux hypothécaires incite plusieurs ménages à changer d'habitation, ce qui se traduit par davantage de propriétés mises en vente sur le marché. Ainsi, après avoir été à l'avantage des vendeurs pendant plusieurs années, les conditions du marché se sont progressivement rapprochées de l'équilibre en 2011, grâce à cet accroissement de l'offre. En 2012, l'offre progressera un peu plus rapidement que la demande, ce qui rapprochera davantage le marché de la zone d'équilibre, c'est-à-dire de conditions de marché où ni les vendeurs ni les acheteurs n'ont l'avantage lors des négociations. La pression sur les prix s'atténuera à mesure que le choix s'accroîtra sur le marché. La croissance des prix sera donc plus modérée en 2012 qu'en 2011. En effet, le prix MLS® moyen augmentera de 3,5 % en 2012, pour s'établir à 325 000 $, alors qu'il s'était accru de 5,5 % en 2011.

En 2013, le nombre de transactions croîtra de 1,9 %, pour atteindre 43 200. Toutefois, l'augmentation du volume de transactions sera davantage le fait de l'expansion du parc immobilier que d'une croissance de la demande. En effet, cette dernière sera tempérée par la modeste remontée des taux d'intérêt – qui demeureront cependant faibles en regard des années passées – et une hausse modérée de l'emploi. Du côté de l'offre, 2013 s'inscrira dans la poursuite de 2012 : les inscriptions croîtront dans le sillage de la tendance de 2012 et se chiffreront à 28 000 en moyenne. Avec la croissance plus modérée de la demande, cette hausse de l'offre se traduira par une détente du marché, qui devrait atteindre des conditions équilibrées vers la fin de 2013. Ce contexte modérera davantage la progression du prix moyen, lequel atteindra 330 000 $ (+1,5 %) l'an prochain.

Figure 2



Source : FCIQ par Centris®
Prévisions : SCHL

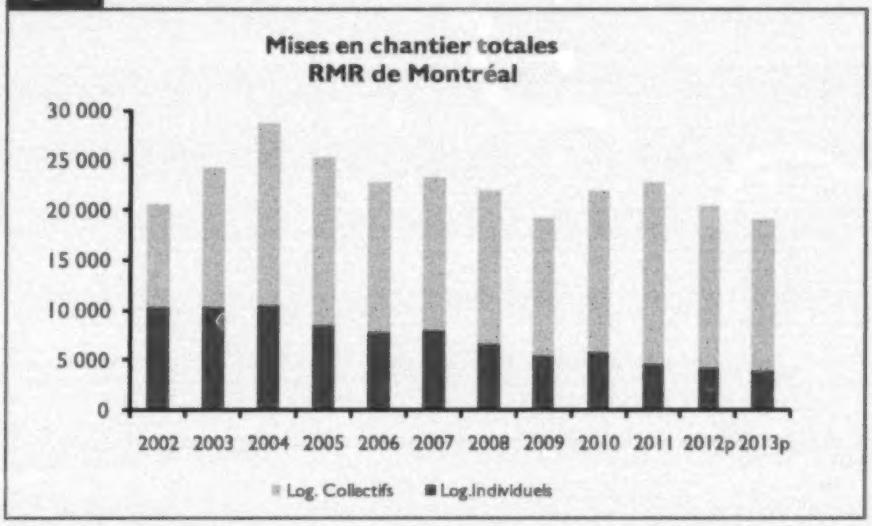
En 2012, la hausse des ventes s'observera dans tous les segments du marché de la revente. La copropriété, seul segment de marché à avoir enregistré une croissance du nombre de transactions en 2011, maintiendra un volume élevé de transactions cette année. La hausse du nombre d'inscriptions courantes s'observera dans tous les segments de marché, mais elle sera plus marquée du côté de la copropriété. Ce segment sera le seul marché à être équilibré cette année.

Cependant, la progression de l'activité sur le marché de la revente en 2012 proviendra avant tout du segment de la maison unifamiliale, où le nombre de transactions MLS® renouera avec la croissance. En effet, l'an dernier, l'activité dans ce segment, qui représente plus de la moitié des ventes dans la région, a subi plus fortement les conséquences de l'effet de devancement de la demande. En 2012, les ventes de maisons unifamiliales enregistreront une légère hausse, pour se situer à un niveau proche de la moyenne des dernières années.

Le marché des plex (petits immeubles d'appartements à vocation locative) existants avait lui aussi subi assez fortement le reflux de la demande en 2011. Cependant, étant limitées par un nombre relativement faible d'inscriptions actives, les transactions de plex ont suivi une tendance à la baisse ces dernières années. Les ventes dans ce segment de marché progresseront légèrement en 2012.

Marché du neuf

Figure 3



Source : SCHL

Marqué par une hausse des niveaux de construction en 2010 et en 2011, le marché du neuf connaîtra une baisse d'activité en 2012. En effet, le cumul des mises en chantier dans la RMR de Montréal s'est accru de 3 % en 2011, pour s'élever à 22 719. Ayant plus de choix sur le marché de la revente cette année, les acheteurs se tourneront moins vers le neuf pour combler leurs besoins en matière d'habitation, ce qui se traduira par une baisse d'activité dans tous les segments du marché. Ainsi, en 2012, les mises en chantier se chiffreront à 20 500, soit 9,8 % de moins que l'an dernier.

Suivant une tendance à la baisse depuis 2005, la construction de maisons individuelles régressera encore cette année. Avec la forte croissance des prix ces dernières années et l'évolution probable des préférences et des besoins en matière d'habitation, la maison individuelle fait les frais d'une substitution de la demande d'habitations neuves vers les options les plus abordables du marché, notamment la copropriété. Non seulement on construit de moins en moins de maisons individuelles, mais on en construit de plus en plus loin, là où le prix des terrains est moins élevé. En 2012, la construction de maisons individuelles atteindra 4 300 unités, un repli de 7,6 % par rapport à l'année dernière.

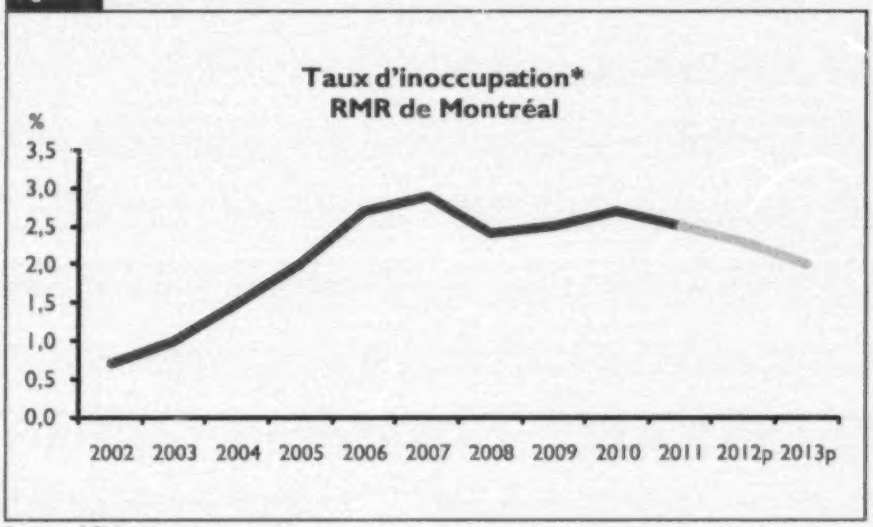
En 2011, le bilan positif de la construction résidentielle a été attribuable à la robustesse du segment des logements collectifs, particulièrement dans la catégorie des copropriétés, qui a atteint un nouveau record (12 681 unités). Cette année, les mises en chantier de logements collectifs baisseront. Cette diminution sera davantage le fait d'un ralentissement de la construction de logements locatifs que d'un fléchissement du côté des copropriétés. Par ailleurs, le marché des logements locatifs destinés aux aînés se trouve actuellement en phase d'absorption des unités vacantes, la croissance de la population qui constitue la clientèle cible étant très faible. En ce qui a trait aux logements locatifs qui ne sont pas situés dans des résidences pour les aînés, la croissance du prix des terrains et des coûts de construction incite plusieurs constructeurs et promoteurs à privilégier la construction d'unités destinées à la copropriété plutôt qu'à la location. Selon ce qu'indique l'industrie, cette option tendrait à être privilégiée parce qu'elle permet aux constructeurs et aux promoteurs de rentabiliser davantage les coûts. La construction de nouveaux logements locatifs aura lieu, mais elle se concentrera surtout dans les secteurs centraux de l'île de Montréal. Les mises en chantier de logements locatifs atteindront donc un creux : moins de 2 000 nouvelles unités verront le jour en 2012.

En 2012, les mises en chantier de copropriétés demeureront robustes, mais elles se situeront à des niveaux légèrement inférieurs à ceux de l'an dernier : un peu plus de 12 000 nouvelles copropriétés verront le jour cette année. Dans un contexte où les inscriptions de copropriétés sur le marché de la revente gagnent en importance, ces forts niveaux de construction alimentent encore davantage l'offre de ce produit et, conséquemment, le choix pour les acheteurs. Cependant, la demande de ce type d'habitation devrait se maintenir, puisque la copropriété demeure une option intéressante pour les acheteurs d'une première habitation ainsi que pour une clientèle plus mûre (comme les ménages n'ayant plus d'enfants à la maison). Ceci devrait limiter la croissance du stock (unités neuves achevées, mais non vendues). Ainsi, la construction de copropriétés restera solide encore cette année.

En 2013, avec un marché de la revente plus détendu, l'activité ralentira davantage sur le marché du neuf. Les mises en chantier de copropriétés

ralentiront modérément. Malgré une demande soutenue de ce type d'habitation, grâce, entre autres, à leur attrait multigénérationnel , les niveaux record de construction enregistrés ces dernières années feront grimper le stock jusqu'au sommet atteint dans les années 2006-2008. Ce niveau élevé ralentira le rythme d'écoulement des logements et contraindra les constructeurs à réduire graduellement leur production. L'activité dans la construction de maisons individuelles neuves s'affaiblira donc. Non seulement les acheteurs se trouveront devant plus de choix sur le marché de l'existant, mais ils continueront de privilégier les options plus abordables du marché. Au final, le nombre de mises en chantier d'habitations diminuera de 6,8 %, pour se chiffrer à 19 100 unités.

Figure 4



Source : SCHL
*Immeubles d'initiative privée de 3 logements et plus

Marché locatif

Le taux d'inoccupation des logements locatifs diminuera légèrement dans la RMR de Montréal à l'automne 2012, pour s'établir à 2,3 %, alors qu'il était de 2,5 % en octobre 2011. Cette situation de relative stabilité qui dure depuis 2006 est attribuable à plusieurs facteurs. Tout comme il a été observé ces dernières années, certains locataires accéderont à la propriété, mais leur départ sera plus que compensé par l'établissement de nouveaux arrivants dans la région. Étant donné la stabilité de l'offre de nouveaux logements, ces facteurs entraîneront un léger resserrement du marché cette année.

En 2013, la demande de logements locatifs croîtra un peu plus. L'augmentation progressive et modérée des taux d'intérêt traduira un contexte d'emprunt moins favorable à l'achat. Moins de locataires se dirigeront vers le marché de la propriété, alors qu'un nombre élevé de nouveaux arrivants rechercheront un logement locatif. Ainsi, les conditions sur le marché locatif se resserreront l'an prochain. Cela se traduira par une légère diminution du taux d'inoccupation, lequel s'établira à 2,0 %.

Résumé des prévisions RMR de Montréal Printemps 2012	2009	2010	2011	2012p	Var. en %	2013p	Var. en %
Marché de la revente[1]							
Ventes MLS®	41 753	42 299	40 370	42 400	5,0	43 200	1,9
Inscriptions en vigueur MLS®	23 442	21 334	24 718	26 700	8,0	28 000	4,9
Prix MLS® moyen ($)	274 787	297 588	314 011	325 000	3,5	330 000	1,5
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	5 446	5 789	4 653	4 300	-7,6	4 000	-7,0
Logements collectifs	13 805	16 212	18 066	16 200	-10,3	15 100	-6,8
Jumelés	1 032	1 292	1 178	s.o.		s.o.	
Maisons en rangée	973	1 160	1 055	s.o.		s.o.	
Appartements	11 800	13 760	15 833	s.o.		s.o.	
Tous types de logement confondus	19 251	22 001	22 719	20 500	-9,8	19 100	-6,8
Prix moyen ($)							
Logements individuels	355 089	343 513	362 243	373 000	3,0	379 000	1,6
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	2,4	3,1	2,9	1,7	-	1,6	-
Marché locatif[2]							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,5	2,7	2,5	2,3	-	2,0	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	669	700	719	730	-	740	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4,02	3,49	3,52	3,37	-	3,78	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,63	5,61	5,37	5,26	-	5,37	-
Nombre annuel d'emplois	1 905 400	1 954 200	1 952 500	1 956 200	0,2	1 977 500	1,1
Croissance de l'emploi (%)	-0,6	2,6	-0,1	0,2	-	1,1	-
Taux de chômage (%)	9,2	8,6	8,3	9,0	-	8,9	-
Migration nette	32 826	32 141	29 871	30 900	3,4	31 900	3,2

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

[1] Source : FCIQ par Centris®

[2] Immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM), FCIQ par Centris®. Prévisions SCHL (2011-2012)

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2012 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

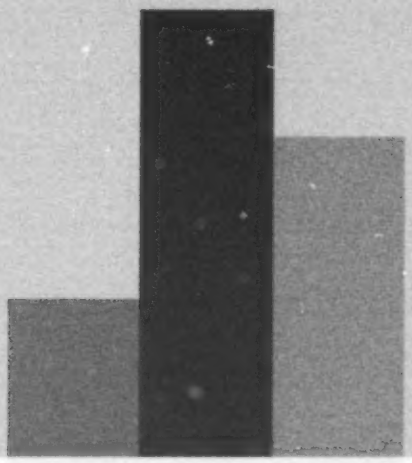
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Les résultats de recherche sur le logement vous intéressent-ils?

Demeurez au fait des plus récents résultats de recherche sur l'habitation et des différents événements d'intérêt liés aux logements et aux collectivités durables, aux conditions de logement, aux tendances, au financement de l'habitation, et à bien d'autres sujets.

Inscrivez-vous dès maintenant au bulletin électronique « Recherche en habitation » de la SCHL!

64293_2012_B01